

Sammendrag

Områdeplan 0444 Tananger sentrum ble lagt ut til offentlig ettersyn 30.03.2017, annonsert i Stavanger Aftenblad, Solbladet og per brev til berørte parter og offentlige etater. Opprinnelig høringsfrist var 22.06.2017, men ble senere forlenget til 30.09.2017. Forlengelsen ble gjort for å sammenfalle med gjennomført medvirkningsprosess.

Det kom inn i overkant av 60 merknader, i tillegg til innsigelser fra Statens vegvesen og Fiskeridirektoratet og Kystverket. Merknadene er fra offentlige instanser, næringsdrivende, private, inkludert velforening og underskriftskampanje. Merknadene er oppsummert og kommentert av rådmannen i dette vedlegget. Merknadstekstene i sin helhet kan leses i vedlegg 4.

Merknadsbehandlingen viser at problemstillingene i all hovedsak er de samme som for høringene i 2012 og 2015. Med ett unntak, flytting av Torkelsparken, bringer ingen av merknadene nye momenter inn i planarbeidet. Flere av de som har sendt inn merknader poengterer også at de opprettholder innsendte merknader til høringen i 2015. I enkelte av merknadene vises det også til planforslaget fra 2015 og at deltema var bedre løst da enn i nåværende planforslag. Rådmannen tolker dette dithen at planens hovedgrep har vært tilstrekkelig belyst.

Det er særlig fire konfliktområder: 1. motstand mot blokkbebyggelse, 2. trafikkløsning i havneområdet, 3. lokalisering av parken, og 4. planområdets størrelse, som går igjen i mange av merknadene. Det uttrykkes særlig bekymring for utbygging i havneområdet, mens handelssenteret i og rundt Skibmannskvartalet er mindre konfliktfylt. Dette samsvarer med inntrykket fra medvirkningsprosessen, kommentarer på kommunen sin facebook-side og avisoppslag.

Merknadsbehandlingen omfatter og er begrenset til merknader knyttet til tema som er relevant for tema i planforslaget. Det innebærer at meninger om for eksempel kompetansenivået hos planavdelingen, lengde på høringsfrist, innhold i workshop/medvirkningsprosessen, bevaring av bussgarasjen (som allerede er revet) ikke er oppsummert eller vurdert i merknadsbehandlingen.

Høring og

Sammendrag	0
1 Merknader og innsigelser etter offentlig høring og ettersyn	2
1.1 Merknader og innsigelser fra offentlige instanser	2
1.2 Merknader fra interne høringsparter (virksomheter) i Sola kommune.....	4
1.3 Merknader fra næringsdrivende, inkludert Næringsforeningen i Stavangerregionen	6
1.4 Merknader fra private, inkludert underskriftskampanje og velforening.....	12
2 Merknad til vedtatt prinsippløsninger.....	29

1 Merknader og innsigelser etter offentlig høring og ettersyn

1.1 Merknader og innsigelser fra offentlige instanser

Seks offentlige instanser har sendt inn merknader. I tillegg har Statens vegvesen (SVV) og Fiskeridirektoratet/Kystverket fremmet innsigelse til planforslaget.

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, dato, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
1.1	Avinor, 07.06.17. 17/233-3	Avinor har ingen ytterligere merknader til områdeplanen i forbindelse med nytt offentlig ettersyn.	Tas til orientering.	
1.2	Lyse Elnett as, 17/223-8	§3.2 må presiseres slik at det kommer tydelig frem at Lyse må kontaktes tidlig i prosessen for å avklare behov for nettstasjon.	Krav til vurdering av behov for nettstasjon er sikret i bestemmelsene. Rådmannen mener det er for detaljert å spesifisere at Lyse må kontaktes.	Nei
		Standard regelverk vedr. nettstasjoner bes tas inn, som etablering på bakkenivå, tilfredsstillende ventilasjonsforhold, og arealbehov på 16-30 m2	Rådmannen mener det ikke er nødvendig eller hensiktsmessig å sikre standard regelverk i bestemmelsene til områdereguleringen.	Nei
		Nettstasjon og kabelnett må settes i drift før ny bebyggelse tas i bruk.	Sikret i ny rekkefølgebestemmelse §2.4 EL-nett.	Ja
		Eksisterende infrastruktur må ivaretas. Adkomst til og ventilasjonsforhold i eksisterende nettstasjoner må ikke forringes	Sikret i nytt pkt i bestemmelse §3.6 Miljø og energi: Eksisterende infrastruktur for nettstasjon og kabelnett skal ivaretas. Adkomst til og ventilasjonsforhold for eksisterende nettstasjoner skal ikke forringes.	Ja
1.3	Statens vegvesen. 17/223-15	Statens vegvesen har innsigelse til følgende: a. Krav om forsinkelsesfri framkommelighet må sikres i bestemmelsene, fortrinnsvis §3.10. b. Noen krav i bestemmelsene er for detaljerte og foregriper detaljregulering av Bussveien: - §3.9b vedrørende trekke - §3.10a andre setning. Detaljeringsgraden er i strid med intensjonen bak hensynssonen. - §3.10b andre setning: Plassering av busskur på torget og ved felt A8/S2 ved havna	Administrasjonen hadde møte med Statens vegvesen 24. november 2017. Planbestemmelsene er revidert i tråd med enighet i møtet. Statens vegvesen bekrefter, i brev datert 08.01.2018, at de ansees innsigelsen som imøtekommet. I ettertid ble det gjort mindre justeringer, som SVV i e-mail datert 04.05.2018 bekrefter at de er enig i	Ja
		Statens vegvesen har følgende faglige råd: a. Formulering i bestemmelse §8.3 er ikke klar: det må tydelig fremkomme at det ikke er aktuelt med tiltak innenfor hensynssone før reguleringsplan for Bussveien er	a. Bestemmelse §8.3 er oppdatert og godkjent av SVV.	Delvis: pkt. a: ja,

		vedtatt. b. Det understrekkes krav om nullvekst og kommunens forpliktelser gjennom byvekstavtalen. Saksfremlegget viser at trafikkmengden i Tananger viser at trafikkmengden blir for stor dersom reisevaner ikke endres. Statens Vegvesen mener dette må forankres i bestemmelsene til planen.	b. Målet om nullvekst er forankret i byvekstavtalen, og rådmannen mener det ikke er hensiktsmessig å forankre overordnede mål i bestemmelsene til områdeplanen.	pkt. b: nei
1.4	Kystverket vest. 17/223-31	Viser til at kommunen har utarbeidet et planforslag som tilfredsstillende tidligere merknader/innsigelser. Det mangler imidlertid nå et krav i bestemmelsene om at det ved utarbeidelse av detaljplan for havneområdet sikres at fiskerihavninteressene blir hensyntatt.	Tilføyelse i bestemmelsene §3.2: Ved utarbeidelse av detaljplan for havneområdet skal det sikres at fiskerihavninteressene blir hensyntatt. Tiltak som kan vanskeliggjøre bruken av området som fiskerihavn tillates ikke.	Ja
		Videre bes det om at §4.13 får en tilføyelse, tilsvarende som for §5.1, §5.2 og §7: «.. tiltak som kan vanskeliggjøre bruken av området som fiskerihavn er ikke tillatt».	Forslag til endring i bestemmelsene er innarbeidet. Dette gjelder §4.13, §5.1, §5.2, §7.1.	Ja
1.5	Fiskeridirektoratet. 17/223-39	§1.1 siste kulepunkt fra 2015 ble det lagt inn blå merknader, men de er frafalt i utgave av 2017 §2 rekkefølgebestemmelser bokstav f. Frafall av innsigelsen var at disse merknadene ble inkludert. Det ønskes også at ordlyden 'tiltak som kan vanskeliggjøre bruken av området som fiskerihavn er ikke tillat' tas inn som egen bokstav under område A8. Setningen 'som sikrer at også fiskerihavninteressene blir hensyntatt' er tatt vekk fra 2015 §3.1 andre kule punkt. Også femte kulepunkt i 2015', men slik at dette ikke kommer i konflikt med bruk av fiskerihavnen' er fjernet. I 2017 står det ikke i § 5.1 bokstav b og c. Innsigelser frafalt under forutsetning at merknader ble ivaretatt, slik utkast fra 2015 viste. Ordlyden har skiftet i 2017, og derfor bes det at merknadene inkluderes i videre planarbeid og korrigeres. Fiskeridirektoratet er fornøyd med ordlyden i §5.2 S7, allmenningskai og fortøyningskai og §7 Bruk og vern av sjø og vassdrag.	Forslag til endring i bestemmelsene er innarbeidet og delfelt med rekkefølgekrav er positivt listet i tabell §2.8: « <i>Alle delfelt unntatt A8, A3c og A3d</i> » er erstattet med « <i>A1, A2, A3a, A3b, A3e, A4, A5, A6a, A6b, B2a, B3, B4</i> » Rådmannen tar til orientering at Fiskeridirektoratet er fornøyd med ordlyden i bestemmelse §5.2 og §7.	
1.6	Fylkesmannen i Rogaland. 17/223-27 og 84	Fylkesmannen i Rogaland viser til uttalelser fra de offentlige Avinor, Statens vegvesen, Kystverket og Fiskeridirektoratet sine uttalelser til planen. Fylkesmannen har ingen ytterligere tilføyelser.	Tas til orientering.	
1.7	Fiskarlaget Vest. 17/223-40	Stiller seg bak uttalelsen fra Fiskeridirektoratet og tidligere uttalelser. Avfallshåndtering må ivaretas på en tilfredsstillende måte.	Tas til orientering. Avfallshåndtering er sikret i bestemmelsene.	

1.8	Rogaland fylkeskommune - regionalplanavdelingen. 17/223-14	Faglig råd har blitt fulgt opp i denne versjonen. Og parkeringsdekning for bil har blitt redusert. Det foreligger ingen særskilte merknader til planen. Regionalplanavdelingen bistår gjerne med å samordne hensynet til god sentrumsutvikling og full fremkommelighet for bussen	Tas til orientering.	
1.9	Stavanger Maritime Museum, Museum Stavanger (MUST). 17/223-66	Vi vurderer at området har et potensiale for hittil ukjent §4 automatisk freda kulturminner og §14 skipsfunn. Det er derfor aktuelt å kreve gjennomføring av marinarknologiske undersøkelser for å avklare forholdet til kulturminner/ skipsfunn i sjø før vi kan gi vår uttale til tiltaket. Det er viktig at tiltakshaver setter en hensiktsmessig plangrense i sjø. Kulturminnelovens undersøkelsesplikt gjelder hele sjøareal som ønskes regulert.	Nytt punkt under bestemmelse §3.2: Ved utarbeidelse av detaljplan for havneområdet skal det sikres at fiskerihavninteressene blir hensyntatt. Tiltak som kan vanskeliggjøre bruken av området som fiskerihavn tillates ikke. Maritim Museum har godkjent ordlyden.	Ja

1.2 Merknader fra interne høringsparter (virksomheter) i Sola kommune

Kommunalteknikk er eneste interne høringsparter som har sendt inn merknader ved offentlig ettersyn i 2017. Kommunalteknikk hadde flere merknader knyttet til løsning for vei, vann og avløp. Det er gjort flere justeringer i plankart og bestemmelsene for å imøtekomme merknadene, hvor den viktigste er utarbeidelse av overordnet VA-rammeplan, utført av kommunalteknikk.

Nr.	Avsender: Kommunalteknikk i Sola kommune. Web.sak 17/223-16	Rådmannens vurdering	
	Merknadsopsummering	Kommentar	Tatt til følge
2.1	Generelt: Kommunal infrastruktur skal følgende normer følges: - Lokal vegnorm for Sør-Rogaland, sekundært Statens vegvesen sine håndbøker. - Ved avvik fra vann- og avløpsnorm skal forslagstillere fylle ut avviksskjema for godkjenning av kommunalteknikk.	Tas til orientering. Dette er sikret i Kommuneplan- bestemmelsene.	
	SV2 skal reguleres med snuhammer.	Krysset ved Briggvegen 5 og 9 reguleres som snuhammer.	Ja
	Kurve på veg SV2 er under min. horisontalradius for A1 veg og må rettes ut.	Tilpasning til eksisterende bebyggelse begrenser hvordan veitraseen kan legges. I tidligere planforslag har veien variert fra krapp sving til helt rett vei på hele strekningen. Dagens planforslag er vurdert til det beste kompromisset mellom horisontalradius og stedstilpasning.	Nei
	SV5 må ikke bygges med mindre bredde enn dagens bredde	Bestemmelsen er endret til: <i>Del av kjørevei o_SV5 på Melingsiden skal tilstrebes opparbeides med minimum vegbredde 5 meter og alle delstrekninger skal opparbeides med minimum dagens veibredde. Hensynet</i>	Ja

Nr.	Avsender: Kommunalteknikk i Sola kommune. Web.sak 17/223-16	Rådmannens vurdering	
	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		<i>til kulturmiljøet er avgjørende dersom vegbredde kommer i konflikt med bevaringsverdig bygningsmiljø</i>	
	Ikke alle gangfelt er regulert i planområdet.	Gangfelt er tatt ut av plankartet, og erstattet av krav i bestemmelsene §2.2 og §5.3	Ja
	Frisiktsoner er ikke målsatt	Frisiktsonene er målsatt på plankartet	Ja
	§3.4 bestemmelsene. B4 har ikke inntegnet byggegrense.	Plankartet er oppdatert med byggegrense	ja
	GS-veg med separate felt for gående og syklende bør reguleres med min. 5 m bredde.	GS-veg med separate felt for gående og syklende skal løses i detaljregulering for Bussveien.	
	§5.4 bestemmelse. Uklart om veien skal skiltes gatetun. Ikke alle kriteriene for gatetun er oppfylt.	T1 skal opparbeides i henhold til godkjent teknisk plan for delfelt A3d, godkjent av kommunalteknikk.	
	Det er uklart hva er ment med miljøgate. Veier skal bygges etter vegnorm for Sør-Rogaland. §5.5 bestemmelse. Kommunal veinorm må følges. Krever miljøgate avvik, må dette avklares med kommunal teknikk. Vegetasjonssone og gatemøbler strykes i punkt	Tas til orientering. Miljøgate er beskrevet i bestemmelsene under §1.3 Begrepsforklaringer	
	Må avklares hvor bebyggelse og byggegrenser ønskes.	Byggegrense/Byggelinje angis for alle bebyggelsesområder	ja
	Det må avsettes areal til pumpestasjon avløp, inklusive atkomst og oppstillingsplass for servicebil, pumpebil iht kommunalteknisk norm	Nødvendig areal til eksisterende pumpestasjon innenfor delfelt S6 er sikret i bestemmelsene. Parkeringsareal for servicebil er regulert på plankartet	Ja
	Det bør vurderes utarbeidelse VA-rammeplan /VA-områdeplan for denne planen. Eksisterende ledninger må hensyntas. VA-ledninger bør få 4 meter hensynssoner	Overordnet VA- rammeplan skal utarbeides for hele planområdet. Eksisterende ledninger og tilhørende hensynssoner inngår i rammeplanen	Ja
	Det må avklares hvem tar kostnader ved flytting av ledninger.	Tilføyelse i rekkefølgebestemmelse §2.2 <i>Nødvendig endringer på offentlig VA-ledninger, som følge av tiltaket, skal utføres eller sikres utført før brukstillatelse gis.</i>	Ja
	Kotehøyde bør komme frem	Kotehøyder vises på plankart. I tillegg er noen referanse-høydepunkter angitt i plankartet.	Ja
	Åpning av Torkelsbekken må vises som hensynssone på kart, det må tydeliggjøres om bekken åpnes helt til sjøs.	Bestemmelsene for Torkelsparken er endret til: <i>Åpent vannspeil, integrert som et landskapselement, tillates.</i> For torg og kai er bestemmelsene <i>Torkelsbekken skal vurderes gjenåpnet og ført over torg og kai slettet.</i>	
	Trerekke ved o_G6 må påregnes fjernes ved VA-sanering.	§6.4 Allé med trerekke langs Tananger Ring skal beholdes eller reetableres.	nei

Nr.	Avsender: Kommunalteknikk i Sola kommune. Web.sak 17/223-16	Rådmannens vurdering	
	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
	Vurdering om offentlig toalettbygg i Tananger er nødvendig	Begrensete funksjoner knyttet til småbåthavn, eks. sanitærbygg er sikret i bestemmelse §4.13. Utover det er ikke behov for offentlig toalett vurdert i områdeplanen.	

1.3 Merknader fra næringsdrivende, inkludert Næringsforeningen i Stavangerregionen

Syv næringsdrivende, samt interesseorganisasjonen *Næringsforeningen i Stavangerregionen* har sendt merknader til planforslaget. Alle de syv næringsdrivende driver virksomhet og/eller har eierinteresser innenfor planområdet.

Merknadene er i stor grad knyttet til eget delfelt, med ønske om høyere maks utnyttelse, økt antall etasjer og regulering av flere formål. Merknader til generelle forhold i planen omfatter blant annet detaljeringsnivået, rekkefølgekrav og parkeringsdekning:

Rådmannens samlede vurdering:

Maks utnyttelsesgrad (% BRA) og tillatt antall etasjer er beholdt uendret. Rådmannen mener planforslaget balanserer utvikling av delfeltene, fellesskapets interesser og tilpasning til Tanangers stedsidentitet. Feil i maks m² BRA for delfelt A2 er imidlertid rettet opp, i overenstemmelse med 200% utnyttelsesgrad.

Det er gjort noen mindre justeringer av tillatte formål, både utvidelse av tillatte formål for delfelt og endring mellom etasjer i innenfor delfelt. I tillegg er bestemmelsen om at det ikke tillates næring og bolig i samme etasje slettet.

Krav om aktive fasader i 1. etasje er beholdt for bygg langs torg, gågate, Tananger Ring og Skibmannsvegen, men fjernet for alle øvrige offentlige areal, deriblant fortau. Justeringen er gjort for å konsentrere publikumsrettet virksomhet langs de viktigste ferdselslinjene og torget, og således bygge opp under aktivitet her.

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, dato, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
3.1	Sæfo Eiendom as/ Skibmannskvartalet as, arkivnr 14/1805-jp 136 og 138	Eiendommen har vært gjenstand for flere regulerings-planer, og man håper at det lages en plan som vil stå seg og er et resultat av en dialog der alle blir lyttet til.	Tas til orientering. Merknaden gjelder felt A3c, felt D i tidligere reguleringsplan 0423.	
		Det er ønskelig med en høyere utnyttelsesgrad for felt A3c: 250% og maksimum 8 etasjer.	Planforslaget legger til rette for maks 4 etasjer og 150% utnyttelsesgrad for delfelt A3c. Rådmannen mener planforslaget	Nei

		5 etasjer på nabotomt skyggelegger eiendommen og reduserer utsikten. Økt utnyttelsen vil gjøre det lettere å realisere pålagde rekkefølgekrav.	muliggjør en god utvikling av delfeltet, samtidig som hensynet til naboeiendommer og stedsidentiteten i Tananger ivaretas. Anleggsbidrag beregnes utfra regulert BRA.	
		Ønsker også å få inn benevnelsen BB (bevertning) på eiendommen. Dette for å ha muligheter til å utnytte fasaden mot T 1 på en optimal måte.	Rådmannen er enig i at bevertning i lokaler som vender ut mot T1 vil være positivt for gatemiljøet og forsterke T1 som en hyggelig gang/sykel- forbindelse mellom Skibmannsvegen og havneområdet. Rådmannen foreslår følgende tilføyning i bestemmelse §4.5 pkt a:samt bevertning i lokaler som vender ut mot delfelt T1.	Ja
3.2	Rema Etablering og Jons Minde Eiendom, arkivnr. 14/1805-jp 141	Rema og Jons Minde Eiendom stiller seg bak hovedgrepene, men noen områder er for detaljert, spesielt i forbindelse med A5.	Bestemmelse §4.9 er revidert med tanke på forenkling og entydighet. Det vises til saksfremlegget og kapittelet «Endringer i bestemmelsene».	ja
		Tillatt overflateparkering på 0,1/100kvm er alt for lavt og vil knapt dekke HC parkering.	Parkeringsdekning på 0,1/100 m ² er beholdt, men andelen p-plasser i parkeringskjeller og på bakken er endret for dagligvarebutikker. For dagligvarebutikker er krav til andel HC-plasser på bakken redusert fra 20 til 5 prosent av p-plassene.	delvis
		Bestemmelse §4.9 ledd c bør endres slik at kontor og bolig tillates som formål i 2. etasje, tilsvarende som for felt A3c og A3d .	Rådmannen mener at kontor og bolig i andre etasje er i tråd med intensjonen i områdereguleringen, og foreslår å justere bestemmelse §4.9 pkt c.	ja
		§4.9 ledd h) og i), som omhandler plassering av byggelinje, inntrekning av fasade og øverste etasje, bør utgå og behandles som del av detaljregulering.	Krav til visuell variasjon i fasaden er ivaretatt i §3.4, og pkt i slettes. Bestemmelse om at øverste etasje skal trekkes inn fra øst- og nordsiden ivaretar hensynet til tilgrenset bebyggelse utenfor planområdet og beholdes.	Delvis
		Rekkefølgekrav: 1. Kai. Kommunen tar krav alt for langt; hvem tilfaller leieinntekter på utleie av båtplasser? A8 må dekke sine rekkefølgekrav slik som alle andre. Det er konkurranse- vridende om næringsvirksomheter i A8 ikke betaler 2. Torg. Andre løsninger enn rekkefølgekrav bør brukes.	Sammenheng mellom rekkefølgekrav og nødvendighets-vilkår fremkommer i saksfremlegget, kapittel 4. 1. Rekkefølgekrav for opparbeidelse av kai S2 er sletter. 2. Opparbeidelse av fellesfunksjoner som ikke lar seg løse innenfor det enkelte delfeltet sikres opparbeidet gjennom gjennomføringsmodellen og anleggsbidrag per BRA.	Delvis
3.3 3.4	PL AS, 17/233-jp 1	Det vises til innsendt merknad i forbindelse med offentlig ettersyn 2015, vedlagt. Det gjentas at Tananger vokser og gir behov for areal til utvikling av næring, handel og service. Bestemmelser som virker konkurransevridende mot andre prosjekter kan ikke aksepteres.	Områdereguleringen legger til rette for totalt 103 318 m ² BRA, en betydelig utvikling fra dagens bebyggelse. Planområdet er regulert til sentrumsformål. For detaljert oversikt vises det til saksfremlegget kapittel <i>Bebyggelse og anlegg</i> .	Ja

		§4.11a. Bestemmelse formål endres fra «forretning, kontorer og bensinstasjon» til «forretning, tjenesteyting og konto, hvor forretning kan gjelder detaljhandel». Bensinstasjonen skal ligge der den ligger nå, eller langs transport korridor vest	Tillatte formål er satt utfra trafikkbildet og totalvurdering av funksjonsbruk i Tangaer sentrum. Delfelt A6b ligger i ytterkant av sentrumsområdet, og passer derfor til plasskrevende handel. Bensinstasjon genererer mye biltrafikk, noe som ikke er ønskelig inn i Skibmannsvegen.	nei
		§4.11b. Byggehøyde på 5 etasjer støttes.	Tas til orientering	TTO
		§4.11f. Krav om lamellbebyggelse må utgå.	Imøtekomes.	Ja
		§4.11g. «Det tillates ikke parkering på bakkenivå langs Tananger Ring» strykes. Videre skal dagens opparbeidede parkeringsplasser tillates beholdt.	Tananger Ring er innfartsåren til Tananger sentrum og man ønsker ikke parkering langs hovedgaten. Bestemmelsen opprettholdes. Krav til parkering vil være gjeldende for nye tiltak. Dagens parkeringsplasser kan opprettholdes inntil nye tiltak iverksettes.	Nei
3.5	Alliance arkitekter As, på vegne av Risavika Havnering 14 As. 17/223- jp 32	Formålsgrensen mellom A6a og A6b skyves østover til vestveggen på Norseabygget.	Formålsgrensen mellom A6a og A6b er flyttet mot øst, se revidert plankart.	Ja
		Hele infrastruktursonen legges i felt A6a slik at grøntbeltet kan etableres samtidig med bygg i A6a, jfr. Figur 1	Infrastruktursonen H410_6 er flyttet til formålsgrensen, men innenfor delfelt A6a.	Ja
		I §4.10i) skal setningen «Kjøreatkomst skal være fra Risavika Havnering» strykes	Endrer bestemmelse §4.10i) « <i>Kjøreatkomst kan være fra Risavika Havnering og/eller Nornevegen. Gjennomkjøring skal ikke være mulig</i> »	Delvis
		Parkeringsnormen innenfor A6a endres til «For feltet A6a er parkering på bakkenivå tillatt for opptil 1,0 bil-parkeringsplass pr. 100 m ² BRA. Det skal bygges p-anlegg under bakken, på tak eller i p-hus når parkering på bakken ville dekket mer enn 30 % av tomten.»	Det er felles parkeringsnorm for hele planområdet. Parkeringsdekning på 1,0/100 m ² er beholdt, men for formålet dagligvarebutikk er tillatt andelen p-plasser på bakken økt.	Nei
		Bestemmelsen om HC parkering endres til «5 % av plasser på bakkeplan skal etableres som HC-plasser nær hovedinngang. I tillegg skal 3% av parkeringsplasser i parkeringskjeller etableres som HC-plasser.	For dagligvarebutikker er krav til andel HC-plasser på bakken redusert fra 20 til 5 prosent av p-plassene.	delvis
		Felt A6a og A6b strykes fra §3.8e om offentlig parkeringsanlegg	Imøtekomes	ja
		Det tas inn i §3.10 at også SV4 skal utformes med to-felts veg.	Bussveien skal utformes som to-felts vei fra Skibmannsvegen og vestover. Sola kommune har vært tydelige overfor Statens vegvesen at det er ønskelig med to-felts vei også øst for Skibmannsvegen, men endelig veiløsning for dette strekket vil avklares i egen detaljreguleringen for Bussveien.	nei
		Maks BRA økes til 250% innenfor felt A6a. Maks m2 BRA for felt A6a økes til 13 200 m2	Rådmannen mener det ikke er forenelig med stedsidentiteten i Tananger å øke utnyttelsesgraden utover 200% BRA, som planforslaget allerede legger til rette for.	Nei

		Minimum tillatt byggehøyde innenfor A6a settes til 2 etasjer	Etterkommes	ja
		Beverting tas inn som et av formålene det åpnes for innenfor A6a	Rådmannen mener bevertning i 1. etasje mot Skibmannsvegen/Tananger Ring vil være positivt for gatemiljøet. Rådmannen foreslår tilføyning av formålet bevertning i bestemmelse §4.10.	Ja
		§3.3 om arkitektkonkurranse knyttes kun til torget og havnen og evt. feltene rundt dette	Krav om arkitektkonkurranse er politisk vedtatt og gjelder delfeltene A1, o_G1, A1, A2, A8, o_S2, o_S6, o_S7 og o_SV5.	Ja
3.6	Jarl Trading As	Jarl Trading fremhever at det ikke må legges unødvendige begrensninger på utvikling av feltene, og har følgende merknader til felt A6b:	Rådmannen mener planforslaget balanserer behovet for felles rammer for utvikling i Tananger sentrum med et detaljnivå som ikke gir unødvendig begrensninger. Bestemmelsene er revidert med tanke på forenkling og entydighet. Det vises til saksfremlegget og kapittelet «Endringer i bestemmelsene».	Delvis
	Til info: Jarl Trading, v/ Jan Lie, har sendt inn merknader, innspill og bekymringsmeldinger i flere forsendelser og kopier. Disse er oppsummert og behandlet samlet her.	For delfelt A6b bør formål utvides til å gjelde blant annet alle typer forretninger, tjenester, bevertning, hotell, overnatting og leiligheter. Tillatte formål bør være mulig, på likt nivå som ellers i sentrum (A3, A5 og A6a). Viser til innsendt merknad til offentlig høring i 2015, datert 18.09.2015	Tillatte formål er satt utfra trafikkbildet og totalvurdering av funksjonsbruk i Tangaer sentrum. Delfelt A6b ligger i ytterkant av sentrumsområdet, og passer derfor til plasskrevende handel. Bensinstasjon genererer mye biltrafikk, noe som ikke er ønskelig inn i Skibmannsvegen.	Nei
		Det må tillates 6 etasjer eller maks etasjer som andre felt i området. Den øverste etasjen må kunne inneholde «Penthouse»-leiligheter.	Det tillates maks 5 etasjer innenfor delfelt A6b, som er maks tillatt etasjehøyde innenfor planområdet. Delfelt A6a/b fungerer som en buffersone mellom boligene i Tananger sentrum og industriområdet. Rådmannen mener at det ikke er en god løsning med bolig direkte mot industriområdet.	Delvis
		Det er ønskelig med kulvert og parkeringsanlegg.	Det er politisk vedtatt at veitrase i havneområdet skal vurderes i arkitektkonkurransen og fastsettes i egen detaljplan. En kulvertløsning ble nedstemt.	Nei
		Havneområdet er Tananger sin identitet, og blokker vil ødelegge dette og må ikke tillates.	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. I havneområdet tillates 1-4 etasjer, lavest på kaien med 1-2 etasjer og høyest på Bussgarasjetomta med 2-4 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse	
		Sola kommune som grunneieren skal ikke prioriterer egen forretningsvirksomhet ved å bygge blokker i havnen og lage begrensninger for konkurrenter. Det skal heller ikke gis konkurransefordel til andre private parter	Planen tilrettelegger for moderat fortetting. I havne-området tillates 1-4 etasjer, mens det tillates 2 til 5 etasjer rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet. Tillatte utnyttelsesgrad og etasjehøyder er tilpasset omgivelsene.	Nei

3.7	Rambøll på vegne av Anne Helen Hana Marie Arnøy gnr/bnr. 3/15.	Stedsidentitet er preget av veistruktur og eiendomsgrenser. Planen bør ikke utfordre underliggende strukturen når stedets egenart og identitet skal bevares.	Hensynsone H410_1 og H410_2 er justert slik at de følger dagens veier. Formålsgrenser og plangrensen følger i hovedsak eksisterende eiendomsgrenser.	delvis
		Oppdeling av eiendommen Gnr/bnr 3/15 over flere felt (A2, A7 og S3) betyr at det må inngås samarbeidsavtaler med andre, noe som vanskeliggjør gjennomførbarehet. A2 må utvides til å omfatte eiendommen i sin helhet, slik at man oppnår et sammenhengende og byggbart areal.	Områdereguleringen vil innebære samarbeidsavtaler mellom flere grunneiere, uten at rådmannen ser at det vil gå ut over planens gjennomførbarehet.	Nei
		Arealer S3 og ST bør legges utenfor eiendom.	Sikring av gjennomgående gang- og sykkelareal mellom Skibmannsvegen og havneområdet/kaien er et overordnet plangrep og ikke endret. ST (torg) er tatt ut som eget delfelt og sikret i bestemmelsene til utvidet delfelt A1.	Nei
		Bestemmelse §4.2 d. skal samsvar mellom 200% og maks tillatt BRA 1878 m ² . Maks BRA bør derfor økes fra 1887 m ² til 2504 m ² .	Oppdatert i henhold til politisk vedtak i UPM, under 1. gangsbehandling av plan 0444 22.02.2017	Ja
		I §4.2 e. parkering bes det om parkeringsmuligheter på eget tomt.	Det tilrettelegges for et bilfritt havneområde. Dette er ikke forenelig med parkering innenfor de enkelte delfeltene, og parkering er derfor løst i offentlig parkeringsanlegg innenfor A1.	Nei
		Det bes om at boliger tillates i første etasje i felt A2, bestemmelse § 4.2c., begrunnet med at det kun er plass til 10 leiligheter og at utleieareal for næring, cirka 850 m ² , er for lite.	Boliger i 1 etasje er ikke forenelig med publikumsrettet virksomhet og aktive fasader i 1. etasje	Nei
		Bestemmelse §3.4 g, etasjehøyder bør endres, slik at det lar seg gjøre å bygge i tråd med planens intensjon. 4,0 meter for næringsformål er for lavt: For boliger i kombinasjonsbygg er 3.6 meter for lavt. Konstruksjon mellom bolig og andre formål utgjør tykkere bærende konstruksjon, ofte inntil 1 meter, for jordsjikt kan det økes til 1.5 -2 m.	Krav til brutto etasjehøyde i bestemmelse §3.4 er slettet. Rimelige etasjehøyder er vurdert ivarettatt gjennom bestemmelser om tillatte formål for hver etasje, krav i Tek17 og sammenheng mellom etasjehøyder og beregning av BRA.	Ja
		Rekkefølgekrav, planbestemmelse §2, sier lite om bidrag pr felt til fellesanlegg; alle punkt knyttes til alle felt med unntak av felt A8, A3c og A3d. Det bes å spesifisere hvilke tiltak hvert enkelt delfelt forventes å bidra til, som del av fremtidig utbyggingsavtale.	Overordnede rekkefølgekrav er knyttet til funksjoner som ikke lar seg løse innenfor hvert delfelt eller som det er mer hensiktsmessig å løse som fellesfunksjoner. Dette gjelder blant annet møteplasser og rekreasjons- og grøntområder, lek og nødvendig infrastruktur. Tilknytningsvurdering for de enkelte delfeltene er gjort i saksfremlegget under kapittel «Rekkefølgetiltak». Gjennomføringsmodellen, med fastsatte anleggsbidrag, skal politisk behandles samtidig med områdereguleringen.	ja

		Planen sier ikke hvem som har ansvar for formingsveileder og arkitektkonkurransen. Detaljplaner må ikke vedtas før disse er utarbeidet. Det må spesifiseres hvilken felt som inngår i arkitektkonkurransen, og det bes om at eiendom 3/15 ikke inngår.	Sola kommune er ansvarlig for utarbeidelse av formingsveileder og gjennomføring av arkitektkonkurranse for følgende delfelt: A1, o_G1, A1, A2, A8, S2, S6, S7 og o_SV5. eiendom 3/15 inngår i A1/A2. Bestemmelsene er i tråd med politiske vedtak.	Nei
3.8	Næringsforeningen i Stavanger-regionen, 17/223-30	Det er viktig med god framdrift; arbeidet har pågått i 9 år. Tananger kjenner en omfattende handelslekkasje. Rammene for videre utvikling er derfor svært viktig.	Planen fremmes til 2. gangsbehandling 13.06.2018, med påfølgende sluttbehandling i kommunestyret september 2018.	
		Ressursgruppen støtter formålsparagrafen i planen.	Tas til orientering	
		Det er behov for høyere arealutnyttelse. Grenser for hvor høye enkeltbygg maksimalt kan være, og at denne grensen settes på fem etasjer, er viktig.	Rådmannen mener at planforslag balanserer fortetting (økt utnyttelse) og bevaring av Tanangers stedskvaliteter.	
		Ulike deler av Tananger bør utnytte fortrinnene sine så godt som mulig. Varehandel, offentlig service og boliger bør konsentreres rundt dagens sentrumskerne; tilbud knyttet til kultur og maritim virksomhet bør lokaliseres rundt Tananger havn.	Områdereguleringen legger til rette for funksjonsblanding innenfor planområdet. Bestemmelsene har også krav om aktive fasader og publikumsrettet virksomhet langs torg, gågate, Tananger Ring og Skibmannsvegen.	
		Bussveien er viktig, men kan også utgjøre en barriere mellom havneområdet og resten av sentrum. Bussveien må være lett å krysse og i minst mulig grad blir et fysisk stengsel mellom de ulike delene av sentrumsområdet.	Bussveien skal ha egen detaljregulering, hvor dette skal løses.	
		Utbyggingsprosjektene skal gjennomføres innenfor rammene av områdeplanen. Rekkefølgekrav må etterkommes, spesielt gågater, gangforbindelser, miljøgate, offentlig parkering, støyskjerming og grøntareal.	Tas til orientering	
		Det bør legges til rette for smarte løsninger.	Tas til orientering.	

1.4 Merknader fra private, inkludert underskriftskampanje og velforening

I overkant av 40 merknader har kommet inn fra privatpersoner, inkludert *Melingsiden velforening* og underskriftskampanjen *Sammen for Tananger- nei til blokker i planområdet*, signert av 2365 personer.

Fire tema går igjen i merknadene fra innbyggere/private. Det er: 1. trafikkløsning i havneområdet, 2. lokalisering av parken, 3. eneboliger tas ut av planen og 4. motstand mot blokkbebyggelse og ønske om lav bebyggelse. Merknadene gjelder hovedsakelig utbygging i havneområdet, mens handelssenteret i og rundt Skibmannskvartalet er mindre konfliktfylt. Dette samsvarer med inntrykket fra medvirkningsprosessen, kommentarer på kommunen sin facebook-side og avisoppslag.

I tillegg til overordnede tema gjelder en del av merknadene også forhold knyttet til egen eiendom (private eierinteresser). Dette gjelder særlig råderett over eksisterende bolig.

Prinsippløsninger

Rådmannen utarbeidet alternative prinsippløsninger for 1. trafikkløsning i havneområdet, 2. lokalisering av park og 3. eneboliger tas ut av planområdet. Valg av prinsippløsning ble politisk behandling i utvalg for plan og miljø 24. januar 2018, sak 05/18. Saksfremlegget er gitt i vedlegg 8. Det ble vedtatt at følgende alternativ skal ligge til grunn for det videre planarbeidet:

- *Trafikk-alternativ 1c: Veien forbi torget vurderes som del av arkitektkonkurransen og fastsettes i egen detaljplan.*
- *Lokalisering av park: Parken plasseres i henhold til alternativ 2a/2c. Endelig plassering avgjøres etter at arkitektkonkurranse er gjennomført.*
- *Planområde-alternativ 3b: Planområdet reduseres ved at felt B2b tas ut av planen.*

Plankart og bestemmelsene er oppdatert i henhold til vedtaket.

Blokkbebyggelse og tillatt etasjeantall

Det fjerde hovedtemaet er motstand mot blokkbebyggelse og generelt ønske om lav bebyggelse, særlig i havneområdet.

Rådmannens vurdering: Planforslaget tilrettelegger for moderat fortetting, sikret i bestemmelsene med maks BRA og tillatte etasjeantall for hvert delfelt. Det er ikke gitt krav til bestemte bygningstyper. Det stilles imidlertid krav til at utbygging skal bevare og videreutvikle Tanangers særegne steds kvaliteter, med særskilt fokus på den maritime historie og identitet, samt eksisterende bygningsmiljø.

Rådmannen mener planforslaget balanserer tilpasning til eksisterende miljø, ønske om utvikling innenfor planområdet, uten at detaljeringsnivå er uhensiktsmessig høyt for en områderegulering.

Private eierinteresser

Flere av innbyggerne har merknader knyttet til hvordan områdereguleringen påvirker råderett over egen eiendom. Flere er bekymret for at eiendommen deres skal saneres/eksproprieres og viser blant annet til manglende finansieringsplan for innløsning av eiendommene. Flere ber om at eiendommene deres tas ut av planen.

Rådmannens vurdering: Planbestemmelsene har overgangsbestemmelser for eksisterende bygninger, som slår fast at planen ikke innebærer rådighetsbegrensning for eksisterende boliger eller boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse.

Eiendommene innenfor delfelt B2b er tatt ut av planen, se eget punkt under prinsipløsninger over.

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
4.1	Lovise Mæland, 14/1805-130	Sentrum må bevares til småhusbebyggelse. Blokker som er under oppføring ved Tananger Ring/Skibmannsvegen viser en framtid som ikke er ønskelig: Rodamyra viser eksempler som kan aksepteres.	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. I havneområdet tillates 1-4 etasjer, lavest på kaien med 1-2 etasjer og høyest på Bussgarasjetomta med 2-4 etasjer. Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	
		Det stilles spørsmål vedrørende behovet for planlagt antall boliger på Tananger- halvøya og spesielt i Tananger sentrum og havneområdet. Det stilles også spørsmål ved areal avsatt til næring og forretning. Kommunen bør sjekke behovet.	Områdereguleringen legger rammene for en langsiktig utvikling av Tananger sentrum, og skal være styrende for detaljreguleringer innenfor planområdet. Utbyggingstempo vil styres av bolig- og næringsbehovet.	
4.2	Kjersti Monsen, 14/1805-134	En arkitektkonkurranse eller mulighetsstudie bør gjennomføres.	Krav om arkitektkonkurranse er politisk vedtatt og gjelder delfeltene A1, o_G1, A1, A2, A8, S2, S6, S7 og o_SV5. Det er tilføyd en rekkefølgebestemmelse om at arkitektkonkurransen skal gjennomføres før detaljregulering av delfeltene.	Ja
		Store blokker skal ikke tillates i Tananger	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. 2-4 etasjer tillates på Bussgarasjetomten. I resten av havneområdet tillates maks 2-3 etasjer nord for dagens Tananger ring og maks 2 etasjer på kaien (A8). Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	
		Ekspropriasjon er aldri ønskelig	Planbestemmelsene har overgangsbestemmelser for eksisterende bygninger, som slår fast at planen ikke innebærer rådighetsbegrensning for eksisterende boliger eller boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse.	Ja
4.3	Lars Aabø, 14/1805-135 og 17/223-71	Sentrum skal tilrettelegges for fotgjengere. Det betyr at buss- og bilvei må legges bak sentrum eller i en kulvert, slik at trafikken kommer bort fra havneområdet.	Det er politisk vedtatt at veitrase i havneområdet skal vurderes i arkitektkonkurransen og fastsettes i egen detaljplan. Kulvert ble nedstemt.	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		Torget skal legges rett inntil sjøen, og fiskerimottak og kafé må flyttes ut på sidene. Planforslaget fra 2015 var bra. Et feilgrep å bevare de gamle boden og lager-bygningene på kaien, som skulle torget fra kaien.	Det er krav i bestemmelsene som sikrer kaien som fiskerihavn. Kaien inngår i arkitektkonkurransen og utforming vil fastsettes i egen detaljregulering.	
4.4	Atle Havnerås, 14/1805-125	Mener det er helt feil å legge til rette for blokkbebyggelse i Tananger havn. Småhusbebyggelse, som bygger opp under den maritime sørlandsidyllen, er det eneste riktige for dette området.	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. 2-4 etasjer tillates på Bussgarasjetomten. I resten av havneområdet tillates maks 2-3 etasjer nord for dagens Tananger ring og maks 2 etasjer på kaien (A8). Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	
4.5	Espen Landor Larsen, 14/1805-127	Planen må ikke utløse krav til å løse ut noen boliger, men at man heller benytter areal kommunen eier i dag til å møte behovet for servicetilbud for Tanangerbuen.	Planbestemmelsene har overgangsbestemmelser for eksisterende bygninger, som slår fast at planen ikke innebærer rådighetsbegrensning for eksisterende boliger eller boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse.	Ja
		Bussgarasjen og gamle Danielsen-tomten kan utvikles med noen fine næringsbygg, som passer inn i et tradisjonelt maritimt miljø. Maks høyde på tre etasjer, og det må IKKE gis dispensasjon på 5 etasjer.	Bussgarasjen og gamle Danielsen-tomten inngår i arkitektkonkurranse. 2-4 etasjer tillates på Bussgarasjetomten. I resten av havneområdet tillates maks 2-3 etasjer nord for dagens Tananger ring og maks 2 etasjer på kaien (A8).	nei
4.6	Frøydis Krokedal, 14/1805-130	Nei til blokker i Tananger.	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. 2-4 etasjer tillates på Bussgarasjetomten. I resten av havneområdet tillates maks 2-3 etasjer nord for dagens Tananger ring og maks 2 etasjer på kaien (A8). Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	
4.7	Gunnar Paulsen, 14/1805-126	Det er viktig at Tanangers egenart, med småhusbebyggelse og mønede tak, beholdes. Nei til blokker, særlig fra tidligere Bankplassen og ned til havnen.		
4.8	Tor Inge Østbø, 14/1805-137	Det uttrykkes tvil om hvordan uteområder ved havn skal se ut. Arkitektkonkurranse er trolig ikke nok til å sikre sørlandsk idyll.	Rådmannen mener at planbestemmelsene, krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse for havneområdet og Torkelsparken sikrer en utvikling i tråd med planens formål om å <i>bevare og videreutvikle Tanangers særegne stedskvaliteter, med særskilt fokus på den maritime historie og identitet, samt eksisterende bygningsmiljø.</i>	Ja
		Høyde på bygningene på bussgarasjetomten fremkommer ikke.	Tillatt etasjehøyder på Bussgarasjetomten er minimum 2 og maksimum 4 etasjer, sikret i bestemmelse §4.1. Brutto høyde i de ulike etasjene er sikret i fellesbestemmelse §3.4.	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		Det er uklart om hva som menes med at det skal bygges tett med gater og kryss og byggehøyder 3-5 etasjer.	Bestemmelsene fastsetter både maks tillatt BRA og krav til antall etasje per delfelt. Med unntak av kai (A8) og Melings siden sør (B3) er maks antall etasjer 3, 4 eller 5 etasjer på de ulike delfeltene	ja
		Det er heller ikke klar hva og hvor bebyggelse blir sanert.	Planbestemmelsene har overgangsbestemmelser for eksisterende bebyggelse, som slår fast at planen ikke innebærer rådighetsbegrensning for eksisterende boliger eller boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse.	
		Et alternativ lokalsentrum ved Myklebust/Jåsund foreslås	Plassering av lokalsenteret for Tanangerhalvøya er politisk vedtatt, og sikret i gjeldene kommuneplan.	Nei
4.9	Therese Sivertsen, 14/1805-139	Uttrykker misnøye med planforslaget og bekymring for at den maritime identiteten i havnen vil forsvinne. Tananger er natur og stillheten og sjarmen å bo borte fra byen, noe som vil ødelegges av blokker/høyblokker i havneområdet.	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. 2-4 etasjer tillates på Bussgarasjetomten. I resten av havneområdet tillates maks 2-3 etasjer nord for dagens Tananger ring og maks 2 etasjer på kaien (A8). Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	
		Stiller spørsmål vedrørende behovet for boliger for 10 000 nye innbyggere	Planforslaget legger til rette for maks 46 000 m ² boligareal, som tilsvarer i størrelsesorden 1600 innbyggere innenfor planområdet.	
4.10	Kirsti Lyse og Svein Vormedal, 17/223-7	Det presiseres at alle tidligere merknader og kommentarer, sendt inn i forbindelse med plan 0444, opprettholdes.	Tas til orientering. Merknadene ble besvart i saksfremlegget til 1. gangsbehandling 22. februar 2017.	
		Eiendommen Gnr.5/brn 4 bør tas ut av planen. Eiendommen omfatter privat kaianlegget, samt privat parkering for noen av eiendommene på melings siden.	Tas delvis til følge. Kaianlegg og parkeringsplasser er tatt ut av planen, mens gangsti inntil delfelt B3 er beholdt i planen. Denne er sikret offentlig tilgjengelig gjennom avtale med eierne og Sola kommune. Se også merknad 4.16, 4.32 og 4.33.	Ja
		Kulvertløsning for busstrafikk gjennom sentrum og en nødvendig øst-vest veiforbindelse for lokaltrafikk innen området foreslås	Det er politisk vedtatt at veitrase i havneområdet skal vurderes i arkitektkonkurransen og fastsettes i egen detaljplan. Kulvert ble nedstemt.	Nei
		Innbyggerforslaget om arkitektkonkurranse for hele planområdet bør gjennomføres.	Innbyggerforslaget ble nedstemt i kommunestyret desember 2016. Krav om arkitektkonkurranse er politisk vedtatt og gjelder delfeltene A1, o_G1, A1, A2, A8, S2, S6, S7 og o_SV5.	Nei

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
4.11	Kåre Harald Løland, 17/223-52	Blokker må forbys i hele Tananger sentrum.	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. 2-4 etasjer tillates på Bussgarasjetomten. I resten av havneområdet tillates maks 2-3 etasjer nord for dagens Tananger ring og maks 2 etasjer på kaien (A8). Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer.	
		Torkelsbekken er ødelagt og må glemmes som åpen vannkilde i Torkelsparken.	Bestemmelse §6.1 o_G1 – Torkelsparken er endret til « <i>Åpent vannspeil, integrert som et landskapselement, tillates.</i> ». Bestemmelsen muliggjør f. eks. å føre en konstant del av vannet fra Torkelsbekken til et åpent vannspeil, uten at bekken som helhet gjennåpnes. Torkelsparken inngår i området for arkitektkonkurranse.	Delvis
		Det ønskes sitteplasser i havnen, hvor man kan se på sjøen.	Bestemmelse for delfelt 0_S6 er endret slik at dette skal opparbeides som et offentlig byrom. Området inngår i arkitektkonkurransen. Plassering av sitteplasser løses ikke i en områderegulering.	
4.12	Geir Ståle Dyrstad, 17/223-13	4 etasjer blokkbebyggelse ned mot havnen er for høyt og bygg på kaien (felt A8) vil sperre utsikt fra torg til havn.	Havneområdet inngår i arkitektkonkurransen, som skal gjennomføres for delfeltene A1, o_G1, A1, A2, A8, S2, S6, S7 og o_SV5. 4 etasjer tillates på Bussgarasjetomten. I resten av havneområdet tillates maks 3 etasjer nord for dagens Tananger ring og maks 2 etasjer på kaien (A8).	
		Det stilles spørsmål om torget sine kvaliteter og om det vil bli brukt.	Kvaliteter knyttet til torget, både estetiske og funksjon, vil inngå som del av arkitektkonkurranse og detaljregulering.	
		Det bes å gjennomføre arkitektkonkurranse. Innbyggerforslag er ikke tilstrekkelig omtalt i saken.	En samlet arkitektkonkurranse skal gjennomføres for delfeltene A1, o_G1, A1, A2, A8, S2, S6, S7 og o_SV5. Innbyggerforslaget ble nedstemt i kommunestyret desember 2016.	Delvis
		Trafikkavviklingen er ikke tilfredsstillende løst. Det er ikke avsatt plass til busslomme i havneområdet, stopp fra buss vil skape kø for alle trafikk.	Det er politisk vedtatt at veitrase i havneområdet skal inngå i arkitektkonkurransen. Plassering av busstopp løses i egen detaljregulering for Bussveien.	
	Konsekvensutredningen er mangelfull.	Konsekvensutredningen (KU) ble utført i 2010, og revidert i 2011. Utført KU svarer på hovedpunktene i planprogrammet og det har ikke skjedd vesentlige endringer i området som gir behov for oppdatert KU.	Nei	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		Det stilles videre spørsmål om behov for forretninger og nye boliger i Tananger sentrum.	Områdereguleringen legger rammene for en langsiktig utvikling av Tananger sentrum, og skal være styrende for detaljreguleringer innenfor planområdet. Utbyggingstempo vil styres av bolig- og næringsbehovet.	
		Eksisterende boligbebyggelse er ikke vurdert. Det er uklart hvordan og når båndlagte boliger blir innløst, og hvilke finansieringstiltak kommunen har lagt til grunn.	Det er politisk vedtatt at delfelt B2b tas ut av planområdet. Planen legger ikke til rette for innløsning av boliger. Råderett for eksisterende boliger eller boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse er sikret i overgangsbestemmelser §3.11.	
		Det stilles spørsmål om rekkefølgekravene er for store til at prosjekter vil være økonomisk gjennomførbare uten dispensasjon fra tillatte etasjehøyder	Anleggsbidrag fastsettes etter samme modell som for Sola sentrum. Størrelsen på bidraget skal ikke settes høyere enn for Sola sentrum. Avvik krever dispensasjonssøknad, og blir behandlet politisk.	
4.13	Jan Egil Finnestad, 17/223-48 J. E. Finnestad er også en av avsenderene til fellesmerknad, 4.19.	Planen er for omfattende og det foreslås at felt B2a og B2b tas ut av planen, mens østlig del av planområdet, fra og med Torkelsparken gjennomføres som planlagt.	Det er politisk vedtatt at delfelt B2b tas ut av planområdet. Å ta ut eiendommer innenfor felt B2a er politisk behandlet og nedstemt. Plangrensen justeres slik at eiendom Kuttervegen 6 i sin helhet ligger utenfor planområdet.	Delvis
		Bussgarasjetomta (Felt A1) foreslås utviklet til kommunalt senter/kulturhus, utvikle Danielsentomten, rive bygningene på kaien (felt A8) og oppgradere Torkelsparken.	Kommunalt senter/kulturhus inngår i formålet tjenesteyting. På Bussgarasjetomten tillates dette formålet, i tillegg til forretning, kontor, bevertning, institusjonsformål og bolig. Delfeltene inngår i arkitektkonkurransen.	Ja
		Behov for kontorer må vurderes.	Områdereguleringen legger rammene for en langsiktig utvikling av Tananger sentrum, og skal være styrende for detaljreguleringer innenfor planområdet. Utbyggingstempo vil styres av bolig- og næringsbehovet.	
		Videre må kommunen finne løsning for torg og bussveien sammen med Statens vegvesen.	Både torg og veitrase i havneområdet inngår i arkitektkonkurransen og fastsettes i egen detaljregulering. Sola kommune og Statens vegvesen er i dialog om løsning for bussveien.	
		Gjennomføringsmodellen må legges frem før endelig behandling av planen og det må skapes forutsigbarhet for berørte parter.	Gjennomføringsmodellen, med fastsatte anleggsbidrag, skal politisk behandles samtidig med områdereguleringen.	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
4.14	Alistair Milligan Kean, 17/223-50	3 etasjers leilighetsbygg vil blokkere kaiområdet.	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. 2-4 etasjer tillates på Bussgarasjetomten. I resten av havneområdet tillates maks 2-3 etasjer nord for dagens Tananger ring og maks 2 etasjer på kaien (A8). Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	
		Eneboliger bør beholdes, det er plass på Jåsund.	Det er politisk vedtatt at delfelt B2b tas ut av planområdet. Det er politisk vedtatt at lokalsenteret for Tananger-halvøya skal ligge i Tananger sentrum.	Delvis
		B3 skal ikke røres.	Utvikling av eiendom B3 er begrenset av bestemmelse §4.15.	
		Arkitekter må ha riktige høydekoter.	Høydekoter er angitt i plankartet .	
4.15	Marianne Hellestø Kean, 17/223-51	Det bør ikke bygges høyere i kaiområdet/område 0444 enn det som er fra før. Dersom det må bygges tettere, begynn bakerst og bygg fremover. Kaien ligger i en dal, som hundre eiendommer har utsikt til. Det må også tas hensyn til eiendommene bak Rema-tomten (felt A5).	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. 2-4 etasjer tillates på Bussgarasjetomten. I resten av havneområdet tillates maks 2-3 etasjer nord for dagens Tananger ring og maks 2 etasjer på kaien (A8). Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	
		Parken bør flyttes nærmere kaien, og lag lekeplasser, benker og samlingsplass ved kaien.	Det er politisk vedtatt at dagens plassering av Torkelsparken skal beholdes, men med mulighet for åpning mot kaien. Dette skal vurderes som del av arkitektkonkurransen. Bestemmelse for delfelt 0_S6 er endret slik at dette skal opparbeides som et offentlig byrom. Området inngår i arkitektkonkurransen. Plassering av sitteplasser løses ikke i en områderegulering.	Delvis
		Det må settes av plass til ungdomshus (som møtested og plass til aktivitet som speider, korps etc.).	Ungdomshus, lag og foreninger inngår i formålet tjenesteteyting. Formålet tillates innenfor alle delfelt, unntatt A6b, A8, B3 og B4.	Ja
		Trafikk, med busser og biler over torget og parken, må begrenses. Kulvert og underjordisk parkering er ønskelig.	Plassering av veitrase gjennom havneområdet inngår i arkitektkonkurransen og sikres i egen detaljregulering for bussveien. Kulvert er politisk behandlet og avvist.	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		Behold noe overflateparkering, for lett tilgjengelighet. Kulvert og underjordisk parkering er ønskelig	Parkering skal som hovedregel løses i parkeringsanlegg under bakken, mens begrenset antall plasser for korttidsparkering og parkering for bevegelseshemmede tillates på bakken, sikret i bestemmelse §3.7.2.	Ja
4.16	Helge Nyhus, 17/223-9	Gnr/bnr 5/4, området mellom Melingsiden og sjøen, bes tas ut av planen	Tas delvis til følge. Kaianlegg og parkeringsplasser er tatt ut av planen, mens gangsti inntil delfelt B3 er beholdt i planen. Denne er sikret offentlig tilgjengelig gjennom avtale med eierne og Sola kommune. Se også merknad 4.10, 4.32 og 4.33.	Delvis
4.17	Roar Skarsten, brev datert 07.06.17. 17/223-2	Planen beskrives som ødeleggende. Området ved havne bør gi plass til fellesfunksjoner i et par bygg, maks 2 etasjer. I havnen bør det være et stort åpent område for allmenn ferdsel og arrangement, som ukentlig marked, 17. mai, Tanangerdagene med mer.	Planforslaget tilrettelegger for variert type offentlige møteplasser, som Tananger torg, Torkelsparken, gågate og mindre uformelle uterom. Torget skal både fungere som et hverdagstorg, og benyttes som festplass og større arrangementer. Planen tilrettelegger for moderat fortetting. 2-4 etasjer tillates på Bussgarasjetomten. I resten av havneområdet tillates maks 2-3 etasjer nord for dagens Tananger ring og maks 2 etasjer på kaien (A8).	Ja
		Det stilles spørsmål ved boligbehovet, og vises til areal på Myklebust og Jåsund	Plassering av lokalsenteret for Tanangerhalvøya er politisk vedtatt, og sikret i gjeldene kommuneplan. Områdereguleringen legger til rette for maks 46000 m2 boligareal. Utbyggingstempoet innenfor planområde vil styres av bolig- og næringsbehovet.	
4.18	Siv Andrea Namork, 17/223-4	Merknadens hovedpunkt er «Nei til blokker». Blokker i sentrum vil ytterligere forringe utsikt for bakenfor-liggende bebyggelse. Moderate byggehøyder på 3 etg. er ikke troverdig at vil bli overholdt.	Planen tilrettelegger for moderat fortetting. 2-4 etasjer tillates på Bussgarasjetomten. I resten av havneområdet tillates maks 2-3 etasjer nord for dagens Tananger ring og maks 2 etasjer på kaien (A8).. Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Maks tillatte etasjehøyder for hvert enkelt delfelt er sikret i §4 Bebyggelse og anlegg. Avvik krever dispensasjonssøknad, og blir behandlet politisk.	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		<p>Kommunen bør prioritere oppgradering, vedlikehold av eksisterende bebyggelse og å ta vare på særegenhet til Tananger, det maritime miljøet med lave hus.</p> <p>Å forsterke den uformelle bygnings-strukturen på kaien og renovere kaiområdet er positivt. Flott at det skal gjennomføres tiltak som gjør området attraktivt for alle aldersgrupper.</p> <p>Torkelsparken som en park med urban karakter er ikke i overstemmende med det maritime karakter av Tananger. Det er ikke behov for mer lekeareal, enn det som allerede eksisterer i Tananger og på Myklebust.</p>	<p>Oppgradering av fellesarealer er sikret gjennom rekkefølgekrav §2, og innbetaling av anleggsbidrag i henhold gjennomføringsmodellen. Gjennomføringsmodellen skal politisk behandles samtidig med områdereguleringen for Tananger sentrum.</p> <p>Torkelsparken inngår i arkitektkonkurransen I bestemmelsene stilles det krav om at det skal utarbeides en teknisk plan for parken, som sikre et innhold som aktiviserer alle aldersgrupper. I tillegg gis det mulighet for etablering av åpent vannspeil, integrert som et landskapselement. Utover dette er det ikke gitt føringer for utforming av parken. Fortetting gir økt behov for fellesareal for grøntområder og lek i nærhet av boliger og andre formål.</p>	
4.19	Mette Lilleskog, Petter Lilleskog, Asbjørn Stokke, Janne Mauland, Dagfinn Mauland, Solveig Finnesand, Jan Egil Finnesand,	Felt 2B (a og b) må tas ut av planområdet. B2b har nå blitt omdefinert til småhusbebyggelse og dette kan ansees som akseptabel, forutsatt en avtale mellom kommunen og grunneierne. Løsning må være en del av planens vedtak.	Det er politisk vedtatt at delfelt B2b tas ut av planområdet. Å ta ut eiendommer innenfor felt B2a er politisk behandlet og nedstemt. Områdereguleringen innebærer en valgfri mulighet for utvikling av eiendommene i henhold til plankart og bestemmelser. Innløsningsavtaler er derfor ikke relevant. Eiernes råderett for eksisterende boliger og boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse er sikret i overgangsbestemmelsene.	Delvis
	Marianne Baardsen, Reidar Baardsen, Jens Olsen. Brev datert 10.06.17. 17/223-46	Det bes om skriftlig garanti at det ikke tillates høyere bygg på felt B2a enn 3 etasjer og med klar beskrivelse av høyde.	Områdereguleringen for Tananger sentrum tillater minimum 2 etasjer og maksimum 3 etasjer innenfor felt B2a, sikret i bestemmelse §4.14. Avvik krever dispensasjonssøknad, og blir behandlet politisk.	Ja
		Det må kompenseres for anleggelse av vei som påvirker Kuttervegen 5,6,7 og Briggvegen 4.	Etter justeringer av planen påvirkes ikke eiendommene.	NA
		Kuttervegen 6 ligger delvis inne i felt 2Ba, og situasjonen må løses for eieren.	Plangrensen justeres slik at plangrensen følger Kuttervegen 6 (gr.3/brn.283)	Ja
		Tverrgående gang og sykkelsti fra vest, mye brukt av skolebarn, er tatt ut av planen og bes vurderes på nytt.	Utgår, som følge av at delfelt B2b tas ut av planen. Dagens situasjon opprettholdes.	NA
		Oppgradering/fornyning av felt A1, A7, A2, A8, S2 S6 og G1 er positivt.	Tas til orientering.	ja
		Gjennomføringsmodellen må fremvises før høringsfristen er ute.	Gjennomføringsmodell skal politisk behandles samtidig med områdereguleringen.	ja

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
4.20	Torhild Gjermundsen Kaupang, 17/223-17	Tananger som en kystperle som må bevares. Lav bebyggelse, i stil med allerede bestående bebyggelse, vil ta seg best ut. Allerede bestående eneboliger vil se bedre ut enn blokker. Bebyggelse i havnen i stil med de gamle husene vil pryde på en god måte. Vi ønsker oss et sentrum og en havn som kan brukes, et sted der det gamle kan gå hånd i hånd med det nye. Arkitekter må komme med forslag til hvordan en best kan bygge nytt i stil med gammelt.	Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse. §3.3.3 er oppdatert med følgende tekst: <i>Det skal gjennomføres en samlet arkitektkonkurranse for delfeltene A1, o_G1, A1, A2, A8, S2, S6, S7 og o_SV5. Arkitektkonkurransen skal konkretisere områdereguleringens rammebetingelser og danne grunnlaget for detaljregulering av delfeltene som inngår i arkitektkonkurransen.</i> Bestemmelsen er i tråd med politiske vedtak.	
4.21 -1	Rambøll arkitekter på vegne av Knut Arnøy (Gr3/br.339), Øystein Eriksen (Gr3/br.364), Kreativ Eiendom (Gr3/br.456), Anne Marie og Einar Arnøy (Gr3/br.592), 17/223-25 og 28 -Fellesmerknad	Innsendte merknader fra 2015 opprettholdes.	Merknadene fra 2015 er gjennomgått og ivaretas under.	
		Foreliggende planforslag innebærer at de nevnte boligeiendommene går en usikker fremtid i møte. Eierne opplever å miste sine hjem, og mener det derfor at de store endringene skal sikre juridisk og økonomisk gjennomførbarhet av planforslaget.	Eiernes råderett for eksisterende boliger og boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse er sikret i overgangsbestemmelsene. Gjennomføringsmodellen, med fastsatte anleggsbidrag, skal politisk behandles samtidig med områdereguleringen.	
		Stedsidentitet er preget av veistruktur og eiendomsgrenser og planen bør ikke utfordre underliggende strukturen når stedets egenart og identitet skal bevares. Grunneierne opplever at Sola kommune ikke ivaretar eksisterende villabebyggelse der både gatestruktur, hageanlegg sammen med bolighusene bidrar til områdets gode bomiljø.	Planforslaget er revidert. Hensynssone H410_1 og 410_2 følger eksisterende veier. Feltgrenser følger langt på vei eksisterende eiendomsgrenser, og noen justeringer er også gjort. Det er politisk vedtatt at delfelt B2b tas ut av planområdet. Å ta ut eiendommer innenfor felt B2a er politisk behandlet og nedstemt.	
		Arkitektkonkurranse og formingsveileder Planen sier ingenting om hvem har ansvar og hvem belastes for både formingsveileder og arkitektkonkurransen. Planen bør presiseres dette, og 3/339, 3/456 og 3/364 skal ikke inngå konkurranseområdet. Detaljplaner kan ikke vedtas før arkitektkonkurransen og formingsveileder er utarbeidet. Det bes at mindre utbyggere kan få realisert sine planer mens man venter på at en større utbygger skal utarbeide formingsveileder og avholder arkitektkonkurranse.	Sola kommune er ansvarlig for utarbeidelse av formingsveileder og gjennomføring av arkitektkonkurransen. En samlet arkitektkonkurranse skal gjennomføres for delfeltene A1, o_G1, A1, A2, A8, S2, S6, S7 og o_SV5, med påfølgende detaljregulering basert på utført arkitektkonkurranse. Det presiseres at eiendommene 3/339, 3/456 og 3/364 ikke inngår i konkurranseområdet. Det er krav i bestemmelse §3.3.2 om at formingsveileder skal legges til grunn for detaljreguleringer og tekniske planer, og gjøres bindende gjennom detaljregulering. Kravene gjelder uavhengig av utbygger.	
	Det bes å spesifisere hvilke rekkefølgetiltak hvert enkelt delfelt forventes å bidra til.	Rekkefølgekrav med feltspesifisering er gitt i bestemmelse §2.7	Ja	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		Det er ikke anledning til å stille strengere krav for universell utforming for det enkelte bygg enn angitt i plan- og bygningsloven. Se tolkningsuttalelse 19.01.2015 14/6661-3	Krav til universell utforming er ivaretatt i kommuneplanbestemmelsene og TEK 17, og derfor tatt ut som fellesbestemmelse i områdereguleringen. Under bestemmelse §5.7 Kollektivtrafikk settes det krav om at Bussveien skal opparbeides i henhold til prinsipper for universell utforming.	ja
		Det stilles spørsmål ved 0,2 gjesteparkering per boenhet kontra kommuneplanens krav på 0,5 gjesteparkering langs høyverdig kollektivakser og Tananger Sentrum.	Kommuneplanbestemmelsene skal oppdateres ved neste rullering, for å samsvare med parkeringskravene i områderegulering for Tananger Sentrum.	Nei
.21 -2	Rambøll arkitekter på vegne av Knut Arnøy (Gr3/br.339), Øystein Eriksen (Gr3/br.364), Kreativ Eiendom (Gr3/br.456).	Eiendommene ligger innenfor felt B2a, regulert til forretning, tjenesteyting, kontor, bevertning og bolig. Grunneierne mener dagens gode bomiljø bør opprettholdes og er sterkt uenige i at området reguleres til sentrumsformål.	Å ta ut eiendommer innenfor felt B2a er politisk behandlet og nedstemt. En ambisjon i planarbeidet er å legge til rette for økt sentrumsaktivitet, gjennom blandet funksjonsbruk.	Nei
		En fremtidig utvikling forutsetter en samlet detaljreguleringsplan og utløser potensielt høye rekkefølgekostnader.	Samlet detaljregulering skal sikre enhetlig utvikling av delfeltet. Anleggsbidraget knyttes opp mot utbygd BRA, fastsatt i gjennomføringsmodellen for Tananger sentrum.	
		Merknad fra 2015 ang. utnyttelsesgrad på 200% BRA er ikke imøtekommet. Det fremholdes at 150% BRA ikke er tilstrekkelig.	Rådmannen mener at dagens planforslag på 150 prosent BRA og tillatt byggehøyde på 2-3 etasjer for delfelt B2a balanserer utvikling og bevaring av identiteten i havneområdet, og fraråder økt utnyttelse.	Nei
		Planforslag må tydeliggjøre hvordan planområdet skal få adkomst. O_SV1 ligger langt mot vest og man må krysse grøntområde OG1.	Adkomst fra Torkelstien i bestemmelse §4.14h er misvisende. Det er ment veiareal SV2, Nye Torkelstien. Bestemmelsen er endret til følgende: <i>Kjøreadkomst skal være fra o_SV1 (Nye Havnealléen) og/eller o_SV2 (Nye Torkelstien).</i>	Ja
		Det er uklar hvilke sikt som ønskes å ivareta og bestemmelse er dessuten diffus og bør derfor utgå. Det stilles spørsmål om det er samsvar mellom byggehøyder og ønske om sikt. Bestemmelsen bør derfor utgå.	Bestemmelse §23.4 er endret til <i>Bebyggelsen skal tilpasses og ta hensyn til landskapsformasjoner, viktige siktlinjer og historiske spor, som bygningsskala og gateløp.</i> Siktlinjer sikres gjennom plassering av bygningsvolum, og ikke av byggehøyder alene.	delvis

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		Det åpnes for bolig på 1. plan, samtidig stilles det krav om publikumsrettet virksomhet og åpne fasader på gatenivå mot offentlig og felles areal. Eiendommen henvender seg mot offentlig S3 samt framtidig gangveg.	Fellesbestemmelse §3.4 er endret til <i>Bygg langs torg, gågate, Tananger Ring og Skibmannsvegen skal ha aktive fasader i 1. etasje og skal inneholde publikumsrettet virksomhet.</i> Tidligere pkt om aktive fasader under bestemmelse §3.14 er ivarettatt i fellesbestemmelsen §3.4 og derfor slettet for å unngå selvmotsigelse.	Ja
		Eiendommene 3/364 og 3/339 grenser til H410-2. Det forutsettes at kjøreadkomst for eiendommene og veiføringer opprettholdes som for dagens situasjon.	Kjøreadkomst opprettholdes frem til detaljregulering av delfeltet. Fremtidig kjøreadkomst skal løses i detaljreguleringen.	Ja
		Det må presiseres i bestemmelsene at S3 gågate/g/s-veg tillates som kjøreadkomst for tilgrensende eiendommer.	<i>Kjøreadkomst skal være fra o_SV1 (Nye Havnealléen) og/eller o_SV2 (Nye Torkelstien).</i> Midlertidig kjøreadkomst vil være som i dag.	
4.21-3	Rambøll arkitekter på vegne av Anne Marie og Einar Arnøy (Gr3/br.592).	SV2 med tilhørende gang- og sykkelvei må forskyves mot nord, slik at ulempen fordeles på flere eiendommer. Tidligere merknad er ikke tatt til følge. Ulemper må fordeles over flere eiendommer.	o_SV2 vest for Torkelsparken er forskjøvet, slik at trafikkarealet fordeles mellom Briggvegen 5, 7, og 7B på sørsiden av veien, og Briggvegen 9 og 11 på nordsiden. Fortausbredden er også redusert fra 3 til 2 meter.	Ja
		B2b er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det vises at planforslaget skaper mer usikkerhet enn forutsigbarhet. Planen bør være gjennomførbare både juridisk og økonomisk.	Det er politisk vedtatt at delfelt B2b tas ut av planområdet.	Ja
4.22	Janet Elise Rott Malde, datert 21.06.17. 14/223-18	Uttrykker klar motstand mot blokker i Tananger, som vil ødelegge hele idyllen.	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. I havneområdet tillates 1-4 etasjer, lavest på kaien med 1-2 etasjer og høyest på Bussgarasjetomta med 2-4 etasjer. Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	
		Torkelstien 15 vil miste utsikt og sol i forbindelse med områderegulering for Tananger Sentrum.	Torkelstien 15 grenser til planområdet, nord for Torkelsparken. Konsekvensen for eiendommen med tanke på utsikt og lysforhold er meget begrenset, etter at delfelt B2b er tatt ut av planen.	Ja
		Det bes om støyvegg ved eiendom Torkelstien 15.	Tilfredsstillende støyforhold for eksisterende boligbebyggelse er sikret i bestemmelse §2.1.	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
4.23	Helen Langeteig med underskriftskampagne, datert 21.06.17 og 30.09.17. 17/223-42	Ja til lav bebyggelse i havneområdet og nei til blokker/høyder. Planprogrammet må følges. Identitet fra Tananger må bevares, per i dag finnes ingen høyder i dette området. Blokker er ikke forsvarlig, og det mangler markedsundersøkelse for en så massiv utbygging.	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. I havneområdet tillates 1-4 etasjer, lavest på kaien med 1-2 etasjer og høyest på Bussgarasjetomta med 2-4 etasjer. Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	
		Trafikkutfordringene er ikke løst i planen. Det er absurd å planlegge en stor sentrumsutvikling med gjennomgangstrafikk. Kulvert er ønskelig. I tillegg bør trafikkutfordringer bli utredet sammen med Statens vegvesen sine planer og prognoser for Tananger. På Tanangerringen er det ønskelig med mindre busser, som korresponderer med busser på TKV. TKV er et eventyr ved at reisende vil cruise rett forbi Tananger.	Veiløsning i havneområdet inngår i arkitektkonkurransen og fastsettes i egen detaljplan. Kulvert er politisk behandlet og avvist. Det krav til at utforming av trasé for Bussveien gjennom planområdet skal avklares i egen detaljregulering. Forsinkelsesfri fremkommelighet for bussen er et premiss. Nødvendige restriksjoner på biltrafikken, for å sikre dette, skal etableres ved behov. Trafikkanalyser skal utføres som del av detaljreguleringen for Bussveien. Busstyper og TKV'en er utenfor områdereguleringens mandat.	delvis
		Vi trenger ikke flere boliger og mer næringsareal i Tananger, men tilrettelegging for aktiviteter. Tananger skal utvikles til et attraktivt område med møtesteder, aktiviteter og sosiale tjenester for innbyggerne og turister. Det er ønskelig med klubbhus i sentrum for lag og foreninger, deriblant speideren, informasjonsskilt i båthavn og på innfartsveier til Tananger, badeplass og båthavn med sanitær-tjenester og drivstoff	Ungdomshus, lag og foreninger inngår i formålet tjenesteyting. Formålet tillates innenfor alle delfelt, unntatt A6b, A8, B3 og B4. Tiltak som vanskeliggjøre bruken av området som fiskerihavn tillates ikke. For delfelt A8 tillates begrensede funksjoner knyttet til småbåthavn, eks. sanitærbygg, sikret i bestemmelse §4.13. Informasjonsskilt er for detaljert for en områdeplan.	
		Det er ønskelig å styrke handelsområder i Skibmannsvegen. Dette må gjøres ved å øke trivselen, fjerne overflateparkering og lage sitteplasser/møtesteder. Flere mennesker og blokker er ikke nødvendig.	Planforslaget tilrettelegger for både forretning, bevertning, tjenesteyting, kontor og bolig. I tillegg skal blant annet Skibmannsvegen opparbeides som miljøgate, og det skal tilrettelegges for offentlige uterom, som torg og gågate.	
		Utredninger Områderegulering for Tananger sentrum skal konsekvensutredelse ifølge loven; det er savnet.	Konsekvensutredningen (KU) ble utført av i 2010, og revidert i 2011. Enkeltpunkter som ikke lenger stemmer er oppsummert i et eget notat til KU.	
		Planen imøtekommer ikke innbyggernes ønsker. Planen bør derfor skrutes og man bør begynne på ny. Planen er dessuten for stor til at kun kommunens planforslag kan aksepteres. Det må gjennomføres parallelloppdrag/arkitektkonkurranse før planen vedtas.	Innbyggerforslaget ble nedstemt i kommunestyret desember 2016. En samlet arkitektkonkurranse skal gjennomføres for delfeltene A1, o_G1, A1, A2, A8, S2, S6, S7 og o_SV5.	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		Respekter private eiendommer; 21 boligeiendommer skal trekkes ut av planområdet. Tidligere merknader opprettholdes, og det henvises til underskriftskampanje og min sak.	Det er politisk vedtatt at delfelt B2b tas ut av planområdet. Å ta ut eiendommer innenfor felt B2a er politisk behandlet og nedstemt.	
4.24	Synnøve og Øyvind Hatlestad, 17/223-19	Planen viser for mye høyhus. La Tananger få beholde lav bebyggelse med trehus og et maritimt miljø	Byggehøyder Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. I havneområdet tillates 1-4 etasjer, lavest på kaien med 1-2 etasjer og høyest på Bussgarasjetomta med 2-4 etasjer. Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	
4.25	Bjarne Langeteig, 17/223-20	Nei, til blokker i plan området! Infrastruktur må på plass! Ja til kulvert!	Trafikkløsning Prinsippløsninger for trafikk i havneområdet ble politisk behandlet i UPM 24.01.18. Veiløsning i havneområdet inngår i arkitektkonkurransen og fastsettes i detaljregulering. Kulvert ble politisk behandlet og avvist.	
4.26	Hanna Langeteig, 17/223-21	Nei, til blokker i plan området! Infrastruktur må på plass! Ja til kulvert!		
4.27	Malin Langeteig, 17/223-22	Nei, til blokker i plan området! Infrastruktur må på plass! Ja til kulvert!		
4.28	Sander Langeteig, 17/223-23	Nei, til blokker i plan området! Infrastruktur må på plass! Ja til kulvert!		
4.29	Ely Arneberg, 17/223-29	Blokker i Tananger Havn vil knuse de særegne stedskvalitetene man søker å bevare. Det må være mulig å komme frem til andre muligheter som står seg over tid og er til gagn for alle.		
4.30	Hilde Mary Hjelde / Erik Hjelde, 17/223-36	Tidligere innspill har ikke blitt tatt til følge uten å dokumentere sitt svar.	Merknader til tidligere høringer er besvart sammen med tilhørende behandling. Et eget notat ble utarbeidet til 1. gangsbehandling 22.02.2017, som vedlegg 2_01 til saken. Innsendt merknad fra 7 beboere i Torkelstien v/Erik Hjelde ble besvart under pkt 1.3.22.	
		Henvvisning til områdeplan er feil; det bes å bruke ordet områderegulering.	Tas til følge. «områdeplan» er erstattet med «områderegulering».	Ja
		Forskjellige analyser, vurderinger med mer bør oppdateres for å få en realistisk vurdering av fremtidige scenarier.	En områdeplan er en langsiktig plan, med forventet svingninger i økonomi og befolkningsgrunnlag i løpet av planens tidsperspektiv. Rådmannen mener at grunnlag/forutsetning for planen ikke har endret seg, men gjennomføring av planen vil blant annet avhenge av svingninger i økonomi og befolkningsvekst.	
		Anerkjennelse av at gjennomføring vil ta mer enn 10 år medføre lang usikkerhet for grunneiere. Før planen blir vedtatt må det lages en gjennomføringsmodell som gir forutsigbarhet for de berørte grunneiere.	Gjennomføringsmodell skal politisk behandles samtidig med områdereguleringen. Råderett over eksisterende boliger er sikret i overgangsbestemmelser 3.11.	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		Angående sikring av boligene i Torkelstien er vedlegg 2_08, avsnitt 1.4.1 uklar og det bes om en nærmere forklaring	Endringer i bestemmelser gjør at tekst i vedlegg til 1. gangsbehandling 22.02.2017 ikke lenger er relevant. Eiernes råderett for eksisterende boliger og boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse er sikret i overgangsbestemmelsene. Eksisterende eiendommer er sikret kjøreadkomst inntil delfeltet detaljreguleres. Bestemmelsene tillater trinnvis utbygging av delfelt, forutsatt at det i detaljregulering dokumenteres og sikres gjennomgående felles infrastruktur for hele feltet.	
		Kommunens behandling av innbyggerforslag bestrides	Fylkesmannen har vurdert anmodning om lovlighetskontroll av innbyggerforslaget og konkluderer med at det <i>ikke er grunn til å ta kommunens håndtering av innbyggerforslaget opp til lovlighetskontroll i medhold av kommuneloven § 59 nr. 5.</i>	Nei
4.31	Lillian, John, Helge og Håkon Vestre, 17/223-38	Vi stiller oss positive til reguleringsplanen 0444. Eiendommene våre, gnr/bnr 3/180, 3/1046, 3/76, er innenfor B2a. Ser frem til at en endelig reguleringsplan kommer på plass, uten ytterlig utsette. En endelig plan er positivt for utviklingen i område.	Tas til orientering	
4.32	Hans Ivar Sømme (gnr 5 bnr 4), 17/223-26	Ber om at Gnr.5, bnr. 4 tas ut av planen. Arealet er opparbeidet til privat fellesparkerings- og bryggeanlegg, samt gangforbindelse hvor allmenn ferdsel er sikret i avtale med Sola kommune.	Tas delvis til følge. Kaianlegg og parkeringsplasser er tatt ut av planen, mens gangsti inntil delfelt B3 er beholdt i planen. Denne er sikret offentlig tilgjengelig gjennom avtale med eierne og Sola kommune. Se også merknad 4.10, 4.16.	Delvis
4.33	Vivian J.Sæbø Pedersen	Som medeier i sameiet Gnr 5 Bnr 4, kai- og parkeringsområde, må jeg be om at området tas ut av planen.		
4.34	Olav og Alice Meling, 17/223-33	Innspill gjelder i hovedsak plan 0527 Transportkorridor Vest, men henger sammen med plan 0444: Bussvei i 4-felt gjennom Tananger er fullstendig unødvendig. Bussveien vil beslaglegge enorme områder i Tananger. Tanangerringen skal forbli en 2 felts vei, og dette medfører en mindre endring av plan 0527. Det er for langt å kjøre til Hagakrossen eiendom.	Merknader knyttet til plan 0527 er utenfor planområdet for Tananger sentrum, og kan derfor ikke behandles her. Tofelts- Bussvei på strekningen mellom Skibmannsvegen og Havnealléen er sikret i bestemmelse §3.10. Veiløsning fra Skibmannsvegen til plangrense for område-reguleringene skal fastsettes i egen detaljreguleringen for Bussveien.	Delvis
4.35	Vibeke Holgersen, 17/223-35	Viktigst av alt: ikke blokker i Tananger.	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. I havneområdet tillates 1-4 etasjer, lavest på kaien med 1-2 etasjer og høyest på Bussgarasjetomta med 2-4 etasjer. Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		Planen sier at det skal bygges ca. 500 leiligheter, kanskje mer for å få lønnsomhet. Alt bare for å finansiere et torg ved havn. Det er ikke behov for boliger her, i tillegg til på Jåsund og Myklebust. Det er derimot ønskelig med servicetilbud på kommunalt eide tomt.	Plassering av lokalsenteret for Tanangerhalvøya er politisk vedtatt, og sikret i gjeldene kommuneplan. En ambisjon i planarbeidet er å legge til rette for økt sentrumsaktivitet, gjennom fortetting og blandet funksjonsbruk, og planforslaget legger derfor til rette for både tjenesteyting og institusjon, i tillegg til bolig, bevertning, forretning, kontor m.m.	
		Hverken skole eller barnehage har kapasitet til å dekke behovene som vil komme.	Sikret i §2 Rekkefølgebestemmelser: tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet skal være avklart med Sola kommune før utbygging av nye boliger kan igangsettes.	Ja
		Det kommer over 1 000 parkeringsplasser, og vil bli distriktets største p-hus.	Ved full utbygging vil antall parkeringsplasser være i overkant av 1000 plasser. P-plassene vil være fordelt på parkerings-anlegg innenfor alle delfelt unntatt A2, A8 B3 og B4. Begrenset antall gjeste- og korttidsplasser tillates på bakken.	
		En trafikk- og handelsanalyse bør gjennomføres eller oppdateres. Å stenge Tananger Ring ved Havnevegen vil føre til at de som bor på Myklebust må kjøre omvei eller ulovlig gjennom gater. Dermed blir Madla mer attraktivt som nærhandelsentrum.	Trafikkanalyse skal utføres som del av egen detaljregulering for Bussveien.	
4.36	Roar Olsen og Marit Kvindesland, 17/223-37	Vi er svært uenig i områdeplanen for Tananger sentrum -Plan 0444, og protesterer atter en gang. Det vises tidligere innsendte merknader, som opprettholdes	Merknader til tidligere høringer er besvart sammen med tilhørende behandling. Et eget notat ble utarbeidet til 1. gangsbehandling i feb. 2017, som vedlegg 2_01 til saken. Innsendt merknad fra Marit Kvindesland ble besvart under pkt 1.3.19. Punktene fra 2015 er gjentatt her.	
		Kommunen eier stort areal i felt A7 og ST som kan brukes til store, lave bygninger (1-2 etasjer) med funksjoner som bibliotek, kulturhus og lokaler for foreninger og lag. Er imot mulighet for forretnings-, næringsbygg, butikker og boligblokker i dette området.	Arealene inngår i området med krav til felles arkitektkonkurranse. For bebyggelse rundt torget skal det tilrettelegges for offentlige og allmennyttige funksjoner supplert med mindre butikker, kaféer og virksomheter knyttet til torghandel. Funksjoner som bibliotek hus, lag og foreninger inngår i formålet tjenesteyting, tillatt innenfor alle delfelt, unntatt A6b, A8, B3 og B4.	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
		I A4 og A5 er det mye ledig areal som kan brukes ved påbygging i høyden og parkering under bakken. Sammen med felt A6 er dette nok areal til å dekke etterspørselen etter bolig, forretning, tjenesteyting og lignende.	Plassering av lokalsenteret for Tanangerhalvøya er politisk vedtatt, og sikret i gjeldene kommuneplan. En ambisjon i planarbeidet er å legge til rette for økt sentrumsaktivitet, gjennom fortetting og blandet funksjonsbruk. Et av hovedgrepene er å knytte havneområdet og Skibmannvegen tettere sammen, gjennom gode interne gang og sykkelforbindelser langs akser med publikumsrettede funksjoner.	
		Tidsperspektiv og rekkefølge på utbygging må defineres mer konkret.	Det er ikke krav til utbyggingsrekkefølge av delfeltene innfor planområdet, i tråd med tidligere politiske føringer.	nei
		Kommunen må vise en finansieringsplan for hvordan de tenker å løse ut de berørte eiendommene.	Planen legger ikke opp til innløsning av eiendommer. Overgangsbestemmelser §3.11 slår fast at planen ikke innebærer rådighetsbegrensning for eksisterende boliger eller boliger under oppføring etter gitt byggetillatelse.	
		Kaiområdet trenger en oppgradering, gjerne med benker og beplantning	Bestemmelse for delfelt o_S6 er endret slik at dette skal opparbeides som et offentlig byrom. Området inngår i arkitektkonkurransen.	
4.37	Harald Vaardal-Lunde, 17/223-34	Tananger trenger en områderegulering som styrer utviklingen, hvor Tanangers karakter og identitet skal bevares. Områdereguleringen skal bygge sin forståelse til infrastruktur, plassdannelser, byggevolum og formspråk. Områdereguleringen tar lite hensyn til Tananger. Planen er lite fremtidsorientert, og tar ikke hensyn til kystmiljøet, kultur og kvaliteter Tananger har.	Rådmannen mener at planbestemmelsene, krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse for havneområdet og Torkelsparken sikrer en utvikling i tråd med planens formål, sikret i bestemmelse §1: <i>[...]Planen skal bevare og videreutvikle Tanangers særegne steds kvaliteter, med særskilt fokus på den maritime historie og identitet, samt eksisterende bygningsmiljø.</i>	Ja
4.38	Anne Britt Myklbust, 17/223-49	Reguleringsplanen har gått ut på dato, og bør forkastes. Ta hensyn til hva innbyggerne ønsker, istedenfor en utvikling med økt trafikk og ødelagt miljø. Fortetting er både forkastelig og unødvendig. Tananger trenger møteplasser, et lunt torg for kafe og aktiviteter for både ideelle organisasjoner og offentlige samlinger. Avstand til andre sentra er for liten til at det er mulig å bygge et levedyktig handelssentrum.	Planforslaget legger til rette for økt sentrumsaktivitet, gjennom fortetting og blandet funksjonsbruk. Planen legger til rette for både offentlige møteplasser, blant annet torg og oppgradering av Torkelsparken, og formål som bevertning, tjenesteyting, bolig, forretning, kontor og institusjon. Utbygningsrammen er dimensjonert for å betjene befolkningen på Tangaer-halvøya.	

Nr.	Avsender		Rådmannens vurdering	
	Navn, saksnr	Merknadsoppsummering	Kommentar	Tatt til følge
4.40	Underskriftskampanje v/ Helén Langeteig, 17/223-24	Underskriftskampanjen «Sammen for Tananger- nei til blokker i planområdet» er signert av 2365 personer. Av disse har 1379, av nødvendige 300 underskrifter, signert elektronisk i https://minsak.no/sak/1184 . Det har kommet 24 kommentarer til saken. 986 signaturer er levert inn på manuelle lister.	Områdereguleringen tilrettelegger for moderat fortetting. I havneområdet tillates 1-4 etasjer, lavest på kaien med 1-2 etasjer og høyest på Bussgarasjetomta med 2-4 etasjer. Rundt Skibmannsvegen og mot industriområdet tillates 2 til 5 etasjer. Rådmannen mener at Tanangers særegenhet er sikret gjennom bestemmelser, og krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse.	
4.41	Melingsiden velforening v/Hans Ivar Sømme, 17/223-14 og -43	Velforeningen opprettholder tidligere uttalelser 29.09.2015 og 29.09.2010.	Tas til orientering	
		Velforeningen støtter formålsbestemmelsene	Tas til orientering	
		Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljøet. A1 og A7 må sette klare begrensninger for utnyttelse, tillatt bebygd grunnareal, høyde, takform, møneretning og siktlinjer. Det vises til bestemmelse § 3.3.2: formingsveileder må gi klare føringer for bebyggelsen i A1 og A7 og områdene rund havnen	Rådmannen mener at planbestemmelsene, krav til formingsveileder og arkitektkonkurranse for havneområdet og Torkelsparken sikrer en utvikling i tråd med <i>bevaring og videreutvikling av Tanangers særegne stedskvaliteter, med særskilt fokus på den maritime historie og identitet, samt eksisterende bygningsmiljø.</i>	Ja
		Område 2Ba og 2Bb kan slås sammen og gis bestemmelser som fremmer forsiktig fortetting.	Det er politisk vedtatt at delfelt B2b tas ut av planområdet. Innenfor delfelt B2a tillates 2-3 etasjer og maks 150% BRA.	Ja
	Trafikkbelastning på Tananger ringen kan bli stor og medfører ulykkesrisiko. Alternative løsninger må vurderes. Kollektivtraseen må vurderes gjennomført i kulvert eller i sløyfe i bakkant av torget. Gjennomkjøringsforbud for privatbiler bør vurderes. Føringerne må tas inn som egne bestemmelser.	Det er politisk vedtatt at veitrase i havneområdet skal vurderes i arkitektkonkurransen og fastsettes i egen detaljplan. En kulvertløsning ble nedstemt. Bussveien skal løses gjennom egen detaljregulering.		

2 Merknad til vedtatt prinsippløsninger

Haver advokatfirma har på vegne av Anne Marie og Einar Arnøy, eiere av gnr 3 bnr 15 og 592, sendt inn merknad til vedtatt prinsippløsning 2c. Arkivreferanse 17/223-104.

Merknadsoppsummering	Rådmannens vurdering
Mulig omregulering fra utbyggingsformål til park innebærer en vesentlig endring for Galleritomten (A2) fra tidligere planforslag. Forslaget bryter også med arealdisponeringen i gjeldende kommune- og reguleringsplan, hvor eiendommen er avsatt til sentrumsformål.	Tas til orientering. Fremlagt planforslag er i henhold vedtaket. Momentene i merknaden vil vurderes dersom utvidelse av park blir aktuelt etter gjennomført arkitektkonkurranse.

